PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

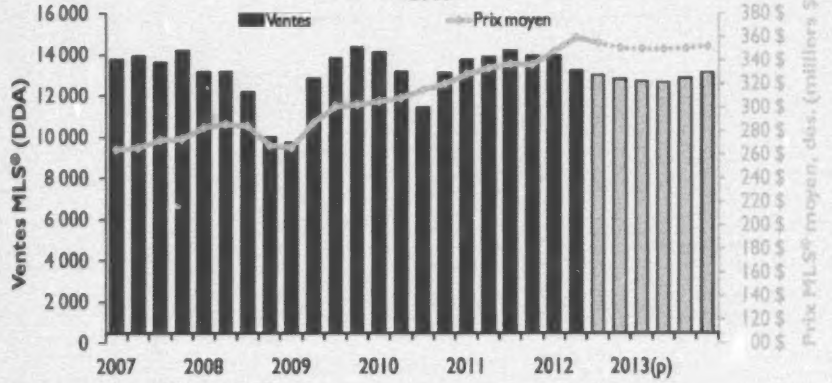
Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Les ventes de logements existants reculeront vers la fin de 2012 et en 2013; la croissance modeste de l'emploi et les modifications sur les prêts hypothécaires ralentiront la demande de logements pour propriétaire-occupant.
- Les prix moyens des logements existants à Hamilton et Brantford seront stables en 2013, puisque les marchés devraient se camper sur leur position d'équilibre.
- En 2013, la construction résidentielle renouera avec les niveaux historiques, qui concordent avec le rythme de formation des ménages.
- La croissance de l'emploi, la hausse des revenus et une plus forte migration nette nourriront la demande d'habitations au deuxième semestre de 2013.

Figure 1

Les ventes de logements existants ralentiront à Hamilton en 2013



Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Économie locale
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Resumé des previsions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

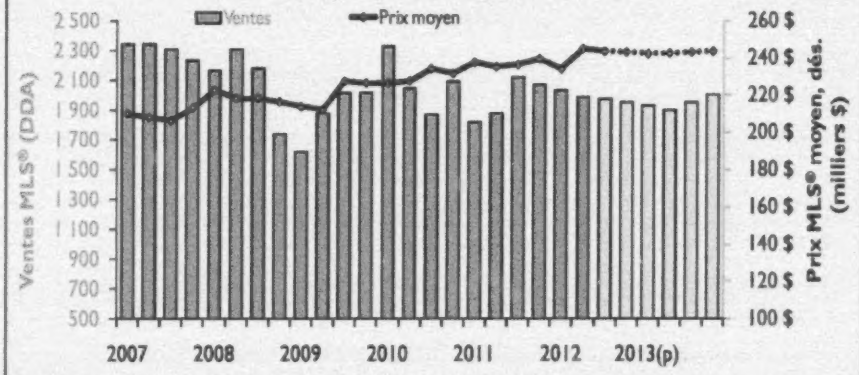
Les ventes de logements existants reculeront en 2013

Vers la fin de 2012 et en 2013, les ventes de logements existants à Hamilton et à Brantford devraient ralentir. Généralement, les marchés de Hamilton et de Brantford présentent des caractéristiques similaires, probablement en raison de leur proximité. Les nouvelles règles sur les prêts hypothécaires devraient assurer la stabilité, à long terme, du marché de l'habitation et du marché hypothécaire, mais à court terme, elles limiteront l'accès au financement hypothécaire pour les accédants à la propriété.

Malgré la baisse prévue des ventes de logements existants en 2013, les RMR de Hamilton et de Brantford présenteront un niveau d'activité plus important que la moyenne sur 20 ans de 10 800 et de 1 760 ventes, respectivement. La faiblesse des taux hypothécaires continuera de favoriser la vigueur du marché de la revente, tant à Hamilton qu'à Brantford. Le marché profitera aussi d'autres facteurs. Par exemple, la migration nette à Hamilton a doublé en 2011 par rapport aux niveaux de la récession de 2008. En effet, la migration nette s'est chiffrée à environ 19 500 personnes au cours des quatre dernières années. En outre, l'amélioration des conditions du marché de l'emploi commencera à alimenter la demande d'habitations au deuxième semestre de 2013. En fin de compte, les facteurs susmentionnés contrebalanceront en partie l'incidence du resserrement des règles sur le financement hypothécaire.

Figure 2

Les ventes de logements existants se stabiliseront à Brantford en 2013



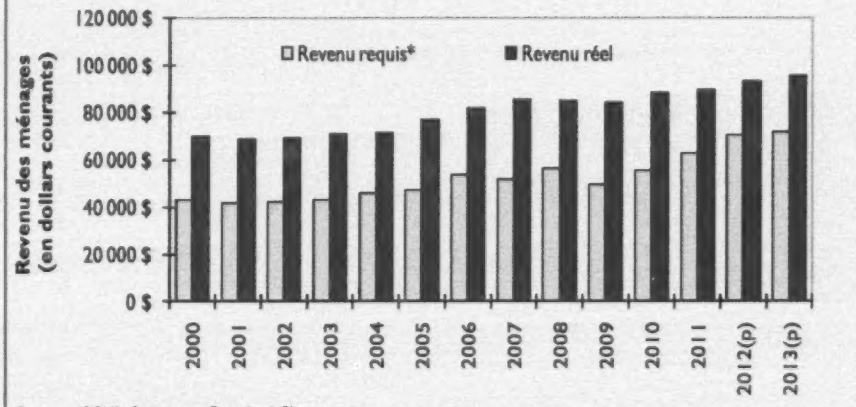
Sources : ACI (MLS®) ; p : prévisions de la SCHL ; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Le plus grand équilibre du marché ralentira la croissance des prix

Malgré le ralentissement des marchés de la revente de Hamilton et de Brantford avant la fin de 2012, les prix moyens des logements existants continueront de croître cette année d'environ 5 % et 2 %, respectivement. Cependant, comme les nouvelles inscriptions vont se multiplier sur le marché et dépasser le nombre de ventes, l'ascension des prix ne sera pas aussi rapide en 2013.

Figure 3

Revenu requis à Hamilton par comparaison au revenu réel



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

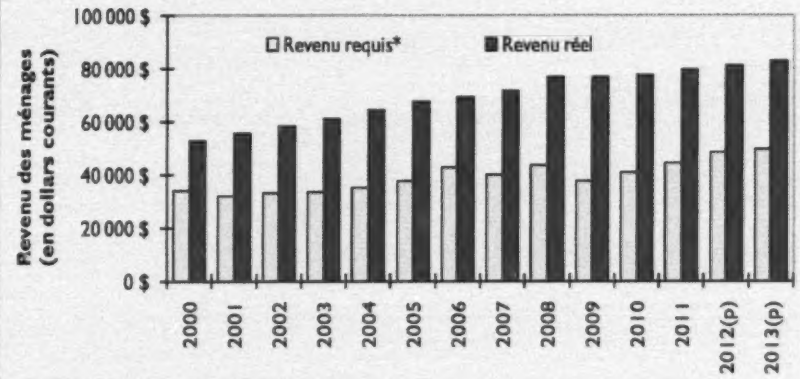
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), indicateur avancé de l'évolution du prix MLS® moyen, laisse actuellement entrevoir un meilleur équilibre des marchés à Hamilton et à Brantford. Depuis quelques années, le RVNI campe fermement sur la limite qui sépare le marché vendeur du marché équilibré. En 2013, la SCHL s'attend à ce que les nouvelles inscriptions atteignent un nouveau sommet, ce qui fera encore baisser le RVNI. Une baisse constante de ce rapport est en général un signe que le prix moyen des habitations existantes va modérer sa croissance – situation sur laquelle nous fondons nos prévisions pour l'an prochain.

Comme la croissance des prix sera moins rapide que la moyenne historique et que les revenus augmentent de façon constante, l'abordabilité de l'accession à la propriété devrait légèrement s'améliorer à Hamilton et à Brantford avant le deuxième semestre de 2013. Selon les plus récents calculs de la SCHL, le revenu requis pour acheter une habitation à Hamilton ou à Brantford devrait diminuer légèrement par rapport au revenu réel du ménage moyen. Cette plus grande abordabilité attirera davantage d'acheteurs, ce qui permettra de stabiliser le marché de l'habitation d'ici le deuxième semestre de 2013.

Figure 4

Revenu requis à Brantford par comparaison au revenu réel



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations se feront au rythme de la formation des ménages

Le total des mises en chantier de 2012 à Hamilton devrait surpasser celui de l'an dernier. En 2013 cependant, les mises en chantier reviendront à leur norme historique, qui concorde avec le rythme de formation des ménages. Même si la stabilité de la conjoncture économique continuera de nourrir un niveau élevé de construction résidentielle, de nombreux facteurs freineront l'activité l'an prochain. La situation d'équilibre devrait être implantée fermement sur le marché de la revente, alors que davantage de nouvelles inscriptions entrent sur le marché. Ainsi, la demande de logements existants ne débordera plus autant sur le marché du neuf. En outre, la hausse des coûts de construction creusera l'écart entre les prix des logements neufs et ceux des logements existants, ce qui ralentira la demande de logements neufs, particulièrement en ce qui a trait aux maisons individuelles, plus chères.

Le total des mises en chantier diminuera à Brantford

Selon les prévisions, le nombre de logements commencés diminuera à Brantford en 2013. Toutefois, la demande d'appartements continuera d'être vive, puisque certains accédants à la propriété potentiels demeurent prudents et pourraient décider de repousser leur premier achat. L'amélioration des conditions du marché de l'emploi pour les jeunes (entre 15 et 24 ans) explique en partie cette situation. En effet, en glissement annuel, l'emploi pour ce groupe d'âge s'accroît de façon constante depuis juin 2012. Généralement, lorsque les conditions économiques sont favorables, les jeunes adultes sont encouragés à former leur propre ménage. Cette probabilité accrue de formation de nouveaux ménages locataires fera grimper la demande de logements locatifs, et stimulera ainsi la construction d'appartements, cette année comme l'année prochaine.

Économie locale

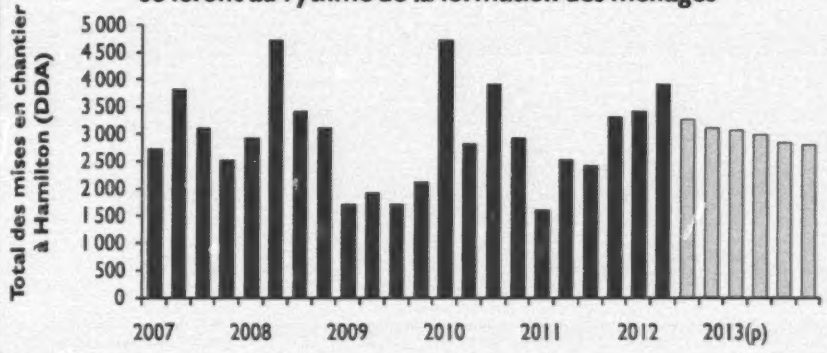
L'emploi s'améliorera en 2013

La croissance économique demeure lente en Ontario; les restrictions budgétaires, la vigueur du dollar canadien et la faible demande mondiale limiteront la croissance du PIB à un rythme inférieur aux normes historiques en 2012. Comme c'est le cas à l'échelle de la province, la croissance devrait être au ralenti à Hamilton cette année, mais devrait toutefois connaître un léger rebond au deuxième semestre de 2013. L'emploi à Hamilton au cours de la période allant de 2008 à 2011 a semblé être lié davantage à la croissance de l'économie américaine. En effet, en septembre 2012, le secteur de la fabrication était le deuxième plus important à Hamilton, représentant environ 12 % de l'emploi de la région. En somme, toute mesure de stimulation fiscale ou monétaire qui améliore les perspectives économiques des États-Unis pourrait accroître la demande pour les produits du secteur de la fabrication de Hamilton. Compte tenu des différents niveaux de reprise parmi les secteurs clés, globalement, environ 3 000 emplois devraient être créés dans l'économie locale de Hamilton en 2013.

Les moteurs économiques clés dans les RMR de Hamilton et de Brantford semblent être relativement les mêmes, la concentration étant plus élevée dans le secteur de la production de biens. La part des emplois dans le secteur de la fabrication à Brantford a atteint 18 % en septembre 2012, en baisse par rapport à 22 % en septembre 2008 – période au cours de laquelle la récession mondiale a gagné le Canada. Comme pour Hamilton, l'économie de Brantford s'améliorera au deuxième semestre de 2013. En effet, l'emploi à Brantford devrait progresser de 1,5 % en 2013. Parallèlement, le taux de chômage suivra une tendance à la baisse, pour s'établir à 8,2 % en 2012 et à 8,0 % en 2013.

Figure 5

Les mises en chantier d'habitations à Hamilton se feront au rythme de la formation des ménages



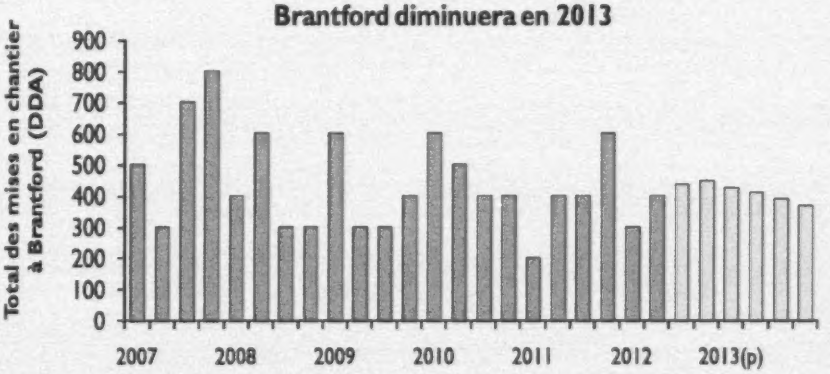
Sources : SCHL, relevé des mises en chantier ; p : prévisions de la SCHL ; DDA : données désaisonnalisées annualisées

La santé restera un secteur crucial à Brantford

Compte tenu du vieillissement de la population et de l'allongement de l'espérance de vie, la santé a de meilleures perspectives de croissance que tout autre secteur. Environ 13 % des emplois à Brantford sont dans le domaine de la santé, en hausse par rapport à 11 % en 2008. Étant donné son rythme de croissance constant, le secteur de la santé est actuellement le deuxième plus important à Brantford,

Figure 6

Le total des mises en chantier à Brantford diminuera en 2013



Sources : SCHL, relevé des mises en chantier ; p : prévisions de la SCHL ; DDA : données désaisonnalisées annualisées

devant le secteur du commerce de détail. Le secteur de la fabrication demeure tout de même le plus important.

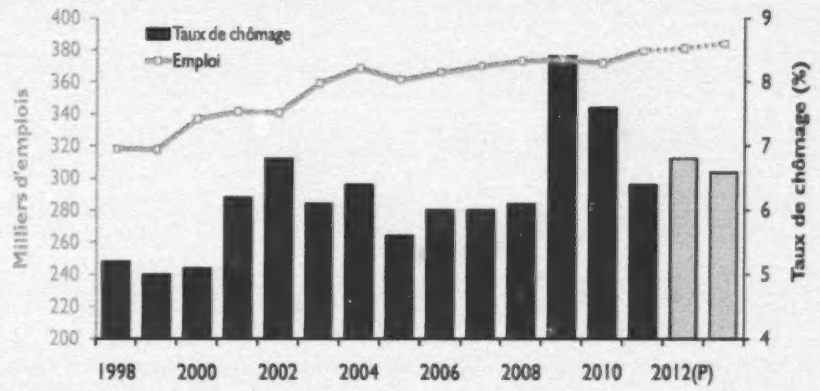
Durant la récession, le secteur de la santé a permis d'atténuer les répercussions des pertes d'emploi dans le secteur de la fabrication de la région. En effet, entre septembre 2008 et septembre 2012, 1 400 emplois ont été créés dans le secteur de la santé, à Brantford. En comparaison, pendant la même période, les secteurs de la fabrication et du commerce de détail ont vu disparaître environ 2 600 et 1 700 postes, respectivement. Essentiellement, ces deux secteurs ne sont pas encore revenus à leurs niveaux d'avant la récession, ce qui laisse présumer qu'il reste encore beaucoup de place à la croissance sur le marché de l'emploi de Brantford.

La migration nette à Hamilton et à Brantford continuera d'alimenter la demande d'habitations

Les RMR de Hamilton et de Brantford continueront d'attirer de nouveaux arrivants, particulièrement en provenance de la région du Grand Toronto. Selon les tendances récentes, l'écart entre les prix des logements de Toronto et de Hamilton demeure assez important pour inciter les gens à quitter la région du Grand Toronto en faveur de la RMR de Hamilton. Par conséquent, la RMR de Hamilton a vu sa migration nette doubler par rapport aux niveaux de la récession. Au cours des deux prochaines années, la migration nette à Hamilton et à Brantford devrait demeurer au-dessus des 6 000 et 400 personnes, respectivement. En ce qui a trait à la composition de cette population, les deux RMR verront arriver une plus grande proportion de jeunes migrants, comme l'indiquent les données du Recensement de 2011. Par exemple, Hamilton a accueilli 2 114 migrants du groupe d'âge des 15 à 24 ans en 2011, ce qui représente une augmentation par rapport à 743 en 2006. Généralement, la taille de la population, et particulièrement le nombre de ménages, détermine la demande d'habitations. En outre, la migration influencera la popularité des différents types de logements.

Figure 7

L'emploi s'améliorera à Hamilton en 2013



Source : Statistique Canada. P : prévisions de la SCHL

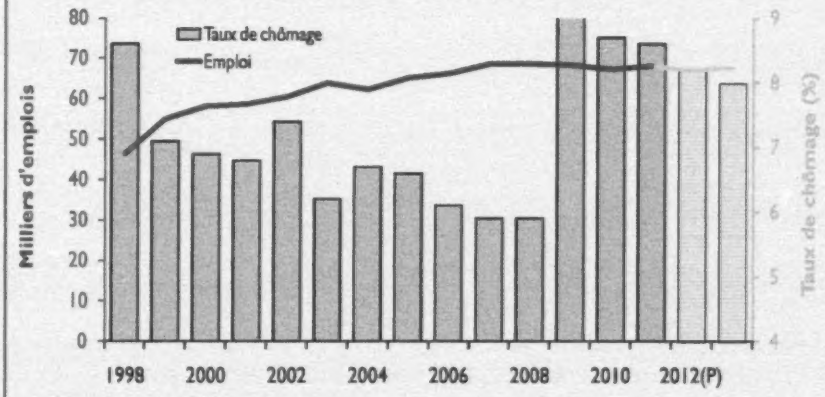
Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain,

Figure 8

Reprise de l'emploi en vue à Brantford en 2013



Source : Statistique Canada. P : prévisions de la SCHL

mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Resumé des prévisions RMR de Hamilton Automne 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	12,680	12,934	13,932	13,400	-3.8	13,100	-2.2
Inscriptions nouvelles MLS®	17,796	20,200	20,869	19,000	-9.0	19,500	2.6
Prix moyens MLS® ($)	290,946	311,683	333,498	350,000	4.9	352,000	0.6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	899	1,753	1,370	1,500	9.5	1,400	-6.7
Logements collectifs	961	1,809	1,092	1,700	55.7	1,390	-18.2
Jumelés	134	246	28	80	185.7	50	-37.5
Maisons en rangée	473	933	675	1,020	51.1	860	-15.7
Appartements	354	630	389	600	54.2	480	-20.0
Tous types de logement confondus	1,860	3,562	2,462	3,200	30.0	2,790	-12.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	445,600	453,563	493,315	510,000	3.4	512,000	0.4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-1.1	1.6	0.8	1.5	-	1.3	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.0	3.7	3.4	2.8	-0.6	2.5	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	831	862	884	905	-	925	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.02	3.49	3.52	3.37	-0.15	3.78	0.41
Taux hypothécaires à 5 ans	5.63	5.61	5.37	5.26	-0.11	5.37	0.11
Nombre annuel d'emplois	374,100	371,800	379,400	381,000	0.4	384,000	0.8
Croissance de l'emploi (%)	0.3	-0.6	2.0	0.4	-	0.8	-
Taux de chômage (%)	8.4	7.6	6.4	6.8	-	6.6	-
Migration nette	3,779	6,495	6,176	6,400	3.6	6,500	**

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions
RMR de Brantford
Automne 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1,884	2,086	1,971	2,000	1.5	1,950	-2.5
Inscriptions nouvelles MLS®	3,321	3,409	3,311	3,260	-1.5	3,320	1.8
Prix moyens MLS® ($)	220,369	229,678	237,283	241,500	1.8	243,500	0.8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	258	280	231	280	21.2	250	-10.7
Logements collectifs	59	224	197	140	-28.9	105	-25.0
Jumelés	14	10	4	20	**	10	-50.0
Maisons en rangée	42	143	132	90	-31.8	85	-5.6
Appartements	3	71	61	30	-50.8	55	83.3
Tous types de logement confondus	317	504	428	420	-1.9	400	-4.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	282,081	346,660	361,834	360,000	-0.5	362,500	0.7
Prix médian ($)							
Logements individuels	255,000	309,000	310,000	--	n/a	--	n/a
Jumelés	199,900	--	214,900	--	n/a	--	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0.1	2.4	3.6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.3	3.7	1.8	1.3	-0.5	1.1	-0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	754	778	792	810	-	830	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.02	3.49	3.52	3.37	-0.15	3.78	0.41
Taux hypothécaires à 5 ans	5.63	5.61	5.37	5.26	-0.11	5.37	0.11
Nombre annuel d'emplois	68,500	67,400	68,200	67,000	-1.8	68,000	1.5
Croissance de l'emploi (%)	-0.1	-1.6	1.2	-1.8	-	1.5	-
Taux de chômage (%)	9.9	8.7	8.6	8.2	-	8.0	-
Migration nette (Ont)	603	468	463	400	-13.6	450	12.5

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64305_2012_B02